

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
ESCUELA DE TRABAJO SOCIAL**

**FACTORES SOCIO-JURÍDICOS QUE LIMITAN LA LEGALIZACIÓN DE LA
TIERRA EN EL ASENTAMIENTO EL ESFUERZO, ZONA 12, EL MEZQUITAL;
MUNICIPIO DE VILLA NUEVA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA.**

T E S I S

**Presentada a la Dirección de la
Escuela de Trabajo Social de la Universidad de
San Carlos de Guatemala**

POR

ZONIA EDILSA CIFUENTES GALINDO

Previo a conferírsele el título de

TRABAJADORA SOCIAL

En el grado académico de

LICENCIADA

Guatemala, Marzo de 2004.

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
ESCUELA DE TRABAJO SOCIAL**

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

RECTOR: Dr. Luis Alfonso Leal Monterroso
SECRETARIO: Dr. Carlos Enrique Mazariegos Morales

AUTORIDADES DE LA ESCUELA DE TRABAJO SOCIAL

DIRECTOR: Lic. Rudy Ramírez Díaz
SECRETARIA: Licda. Carolina De la Rosa de Martínez

CONSEJO ACADÉMICO

REPRESENTANTES DOCENTES

Licenciada	Miriam Maldonado Batres
Licenciada	Rosaura Gramajo de Arévalo
Licenciada	Mirna Bojórquez de Grajeda
Licenciado	Rudy Ramírez Díaz

REPRESENTANTE DE LOS PROFESIONALES

Licenciado	Rómulo Teodoro Rojas Ajquí
------------	----------------------------

TRIBUNAL EXAMINADOR

Director:	Lic. Rudy Ramírez Díaz
Secretaria:	Licda. Carolina De la Rosa de Martínez
Coordinadora IIETS:	Licda. Miriam Maldonado
Tutor – Rvisor:	Lic. Carlos Noriega Castillo
Coordinadora Area de Formación Profesional Específica:	Licda. Rosaura Gramajo de Arévalo

**“Los autores serán los responsables de las
opiniones y criterios expresados en sus obras.”
Artículo 11 del Reglamento del Consejo Editorial de
la Universidad de San Carlos de Guatemala**

INDICE

	Página
INTRODUCCIÓN	i
CAPITULO 1: “EL SURGIMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS PRECARIOS EN LA PERIFERIA DE LA CIUDAD DE GUATEMALA Y SUS MUNICIPIOS CERCANOS”	1
1.1 Antecedentes históricos.	3
1.2 Situación actual del asentamiento El Esfuerzo, El Mezquital, Zona 12.	8
1.3 Condiciones de vida de las familias de El Esfuerzo.	9
1.3.1 Situación económica de las familias	9
1.3.2 Tipo de vivienda.	11
1.3.3 Servicios y equipamiento básico con que cuentan actualmente.	12
1.4 Aspectos Demográficos del asentamiento El Esfuerzo.	13
1.4.1 Cantidad de habitantes.	13
1.4.2 Procedencia de las familias.	15
CAPITULO 2: “LEGISLACIÓN, POLÍTICAS Y MARCO JURÍDICO, EN MATERIA DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS”.	17
2.1 Legislación.	18
2.2 Políticas de vivienda.	20
2.2.1 El papel del Estado en la legalización de la tierra en Asentamientos precarios.	20
2.2.2 Reivindicación de la legalización de la tierra en El Esfuerzo.	21
2.3 Marco Jurídico.	23
2.3.1 Legislación coyuntural.	23

CAPITULO 3: “LIMITANTES EN EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO EL ESFUERZO, EL MEZQUITAL”	27
3.1 Tenencia de la tierra.	28
3.1.1 Régimen de la propiedad de la tierra.	28
3.2 Trámites de los expedientes para la legalización de la tierra El Esfuerzo.	29
3.2.1 Coordinación interinstitucional.	29
 CAPITULO 4: “PROPUESTA LEGALIZACIÓN DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA”	 31
4.1 Organización Comunitaria.	31
4.1.1 Participación del Trabajador Social.	31
4.1.2 Junta Directiva.	32
4.1.3 Comité.	33
4.1.4 Asociación.	33
4.2 Formación de los expedientes socio-económicos para la legalización de la tierra en El Esfuerzo.	34
4.2.1 Documentos personales del solicitante.	34
4.2.2 Formularios.	36
4.2.3 Informe social	36
4.3 Manual de Adjudicación.	37
4.3.1 Normas y procedimientos administrativos.	37
4.3.2 Sujetos de adjudicación.	38
4.3.3 Limitaciones para las adjudicaciones.	39
4.3.4 Obligaciones del adjudicatario y su grupo familiar.	39
4.3.5 Limitaciones al derecho del adjudicatario.	41

CONCLUSIONES	43
RECOMENDACIONES	45
BIBLIOGRAFÍA	46
ANEXOS	48

INTRODUCCIÓN

La pobreza en Guatemala se ha incrementado aceleradamente desde la década de los años ochenta, afectando cada vez a más amplios contingentes poblacionales. Según cifras de la Secretaría General de Planificación Económica (SEGEPLAN), entre 1980 y 1989 el porcentaje de pobreza abarcó al 75.5% de la población. De ésta el 54% se encontraba en situación de extrema pobreza. Esta población de menores ingresos se aloja en la ciudad de manera precaria, en áreas con alto grado de insatisfacción en las condiciones de vida y las necesidades básicas. La exclusión en la oferta de suelo y vivienda, así como los servicios urbanos de los grupos más pobres, explican la aparición de áreas precarias en las principales ciudades del país.

Con relación al acceso a la vivienda, la oferta del sector empresarial privado ni siquiera es permisible para sectores de ingresos económicos medios, mientras que la producción de vivienda popular estatal ha sido insignificante. La imposibilidad económica de adquirir una vivienda en el mercado inmobiliario, obliga a amplios sectores pobres de la ciudad, a buscar alternativas a su alojamiento. Al cerrarse las posibilidades y ante la presión por alojamiento, las familias a través de acciones individuales o colectivas ocupan terrenos de propiedad estatal o privada, ya sea tierras baldías, laderas, barrancos o áreas verdes de proyectos estatales de vivienda.

“En la actualidad se estima que existen aproximadamente 350 asentamientos precarios en el Area Metropolitana de la Ciudad de Guatemala. En ellos se aloja una población aproximada de 425 mil personas, es decir cerca del 51% de la población de la Ciudad de Guatemala. El crecimiento de estas áreas se acelerará, de no cambiar el tipo de desarrollo económico y social del país. La crisis económica y las deficientes políticas del Estado, en particular sobre la producción de vivienda, son factores que propician las invasiones de terrenos” **(Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos. Gobierno de Guatemala. Presidencia de la República. Guatemala, agosto 2001. Pág. 8).**

Se analizan dos tipos de conflictos: el primero consiste en la serie de problemas derivados de la posesión del terreno tales como las múltiples amenazas de desalojo, la dificultades para obtener los servicios públicos y acceder a programas de vivienda o de crédito; el segundo se relaciona con la tenencia irregular de los terrenos, la cual anula las posibilidades de ejercer su derecho a la vivienda, situación que hasta el día de hoy no ha podido solucionarse a pesar de existir algunas normas jurídicas específicas.

En respuesta tenemos las tomas de terrenos, como una solución al problema de miles de familias sin recursos, personas allegadas, inquilinos agobiados por los altos alquileres, en fin, la cruda realidad de una demanda de vivienda no satisfecha.

Este Informe Final (Tesis), es un trabajo sobre regularización de la propiedad del suelo en un asentamiento precario, específicamente en El Esfuerzo, Zona 12, El Mezquital; Municipio de Villa Nueva, Departamento de Guatemala. Se analizan aquí los procedimientos y tramites para la transferencia de la propiedad de tierras del Estado, el acuerdo y decreto gubernativos que han hecho posible iniciar la regularización de la tenencia de la tierra en este asentamiento y la estrategia seguida en este proceso.

La temática relativa a la tenencia de la tierra en los asentamientos precarios de la ciudad de Guatemala, apenas empieza a ser abordada, al menos de manera específica. Aunque en términos generales se reconoce que la inseguridad en la propiedad puede dificultar el mejoramiento de la vivienda y limitar la dotación de los servicios básicos. En Guatemala, a diferencia de otros países latinoamericanos, no ha existido el apoyo jurídico, ni la voluntad política, mucho menos programas y políticas públicas encaminadas a apoyar procesos de regularización de la propiedad de la tierra en asentamientos precarios. No obstante, las instituciones estatales y privadas en su mayoría anteponen como condición para mejorar los servicios esenciales y la vivienda, el respaldo jurídico-legal de la propiedad del área ocupada. Por ello, esta investigación fue enfocada a profundizar aspectos básicos sobre las

formas de tenencia, el régimen de propiedad del suelo y su incidencia en las condiciones de vida de la población, a través de los siguientes Capítulos:

Específicamente en el CAPÍTULO 1, se reseñan los antecedentes históricos de los asentamientos precarios de la ciudad de Guatemala, con énfasis en los surgidos a través de ocupaciones irregulares de terrenos y específicamente El Esfuerzo, Zona 12, El Mezquital; Municipio de Villa Nueva, Departamento de Guatemala. Así, se obtiene una visión general de su dinámica y dimensiones dentro del crecimiento de la ciudad. En este capítulo se caracteriza la situación de la población del asentamiento El Esfuerzo, a través de la interpretación de los resultados obtenidos con la información recabada por medio de una Boleta de Encuesta, Guía de Entrevista y Guía de Observación, realizadas el sábado, 25 de octubre de 2003, a una muestra de 82 jefes de hogar, de un universo de 201 familias que conforman el asentamiento. Los aspectos sociodemográficos que se resaltan son los relativos a la composición de la población y el nivel de ingresos económicos. También se analiza lo relativo a las condiciones de habitabilidad de las viviendas. En cuanto a los servicios básicos, se abordan las formas de dotación de agua potable, drenajes, manejo de desechos sólidos, luz eléctrica, alumbrado público, etc. Cantidad de habitantes y procedencia de los migrantes.

El CAPÍTULO 2, es una recopilación de leyes en que el Estado de Guatemala se basa para la adjudicación y legalización de la tenencia de la tierra en la actualidad, políticas de vivienda y marco jurídico. Luego, el CAPÍTULO 3, resalta la necesidad que existe de una coordinación interinstitucional eficaz para regular la tenencia de la tierra en asentamientos precarios y crear una política de vivienda que resuelva esta problemática que cada día se agudiza más.

Por último, el CAPÍTULO 4, plantea una guía práctica para que los habitantes del asentamiento El Esfuerzo o cualesquiera otro habitante de asentamiento precario, pueda seguir en la obtención de la legalización de la tierra y evitarse en una buena medida tanto trámite engorroso, apoyándose en la organización comunitaria.

CAPÍTULO 1

EL SURGIMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS PRECARIOS EN LA PERIFERIA DE LA CIUDAD CAPITAL DE GUATEMALA Y SUS MUNICIPIOS CERCANOS

Hablar de asentamientos humanos precarios en Guatemala es muy común, y se entiende que “son todas aquellas agrupaciones poblacionales que presentan condiciones generales de pobreza y pobreza extrema, asentados en áreas urbanas con deficientes condiciones de vida y con una clara segregación socio-espacial manifestada en deficiencias en la vivienda, los servicios básicos y el equipamiento urbano, conformando así una situación ambiental en extremo precaria. El suelo en donde se asientan, en un alto porcentaje no cuenta con la propiedad legal. En cuanto al equipamiento social, generalmente es inexistente. A estas deficientes condiciones de habitabilidad se suma la precaria situación de trabajo, salud, educación, recreación, etc., de sus pobladores” **(Morán Mérida, Amanda. “Condiciones de Vida y Tenencia de la Tierra en Asentamientos Precarios de la Ciudad de Guatemala”. Guatemala, julio 2000. Pág. 8).**

Son áreas precarias las que se pueden dar “por asentamientos en terrenos privados, por invasiones y ocupaciones de terrenos estatales o privados, por fraccionamientos estatales, en aldeas conurbanas a la ciudad de Guatemala, por arrendamiento o por “permiso de ocupación”, invadidas por emigrantes y familias de escasos recursos económicos del área urbana, donde carecen de todos los servicios básicos y la sobre vivencia es una lucha de todos los días” **(Morán Mérida, Amanda. “Condiciones de Vida y Tenencia de la Tierra en Asentamientos Precarios de la Ciudad de Guatemala”. Guatemala, julio 2000. Pág. 28).**

El alto riesgo en que se ubican estos lugares en términos generales se entiende porque muchos de los terrenos no tienen las condiciones mínimas para utilizarlos con fines habitacionales. Aunque algunos se encuentran localizados en áreas céntricas

de la ciudad, su cercanía a barrancos, ríos altamente contaminados, basureros, etc., los hacen vulnerables a derrumbes, inundaciones y fuentes de contaminación, otros se encuentran aledaños a la vía del ferrocarril, con lo cual la población está expuesta a condiciones altamente riesgosas.

Uno de los principales problemas que enfrentó de inmediato la población pobre de la ciudad fue el de la vivienda, “que se agudizó en la medida que se acrecentó el proceso inflacionario -de 1972 a 1983 el quetzal perdió el 68% de su poder adquisitivo- y los salarios se mantienen prácticamente estancados. Aunque ya observado décadas atrás, en estos años se acelera precisamente el fenómeno de la ocupación por gente pobre de laderas, barrancos, etc., para poder construir su vivienda. Según datos recientes, antes del terremoto de 1976 vivían en estos lugares cerca de 250,000 personas, una década después la cantidad era ya de casi 400,000.

A la crisis económica y a la especulación con el suelo y vivienda urbana, vino a sumarse la incapacidad del Estado por encontrarle una salida al problema habitacional. Sólo para el año de 1978, el déficit cuantitativo habitacional del país había alcanzado la cifra de 210,744 unidades; para superar tal déficit, el Estado hubiera tenido que producir cerca de 75,000 viviendas anuales, pero hasta la fecha el promedio anual escasamente llegará a las 8,000 unidades. Esto se agrava ante el hecho de que el Estado no tiene ninguna capacidad para solucionarle el problema habitacional a aquellos sectores con ingresos menores de Q.225.00 mensuales; es decir, entre el 70% y el 80% de la población trabajadora de Guatemala.

Colocados en tal situación, los sectores pobres de la sociedad se ven obligados a buscar otras opciones que les permitan solucionar el problema de la vivienda, como lo es la ocupación masiva de terrenos públicos o privados. En las décadas de los sesenta y setenta se dieron en la ciudad capital de Guatemala invasiones con tales fines, pero ninguna pudo consolidarse, En 1984 se dio una que si logró su propósito, cuyas particularidades y consecuencias son dignas de estudio” (**“Seminario**

pensemos la ciudad. El Mezquital: origen - situación actual ¿perspectivas?”. CEUR-USAC. Guatemala, noviembre 1988. Pág. 4 y 5).

1.1 Antecedentes históricos

Guatemala cuenta con una alta tasa de crecimiento de la población cercana al 2.5% anual, según el XI censo nacional de población y VI de habitación, realizado del 24 de noviembre al 7 de diciembre de 2002, según acuerdo gubernativo número 434-2001 que declaró de emergencia y urgencia nacional su realización, efectuado por el Instituto Nacional de Estadística y publicado en febrero de 2003, la cual es superior a la de América Latina y del mundo. “En el área urbana la tasa está por encima del promedio nacional, ya que alcanza la cifra del 3.4%. Este acelerado ritmo de crecimiento explica que el departamento de Guatemala concentre el 22.6% del total de la población, y los elevados niveles de hacinamiento que se observan en los municipios de Guatemala, Mixco y Villa Nueva. Ello es una consecuencia directa de que cada año se están formando más de 50 mil núcleos familiares que están demandando vivienda”. ***(Alvarado, Wilson Romero. “Análisis y propuesta del gasto público en vivienda”. Guatemala, septiembre 2002. Pág. 27).***

La existencia de concentraciones de población alojada en la ciudad, con las características de falta de servicios básicos y deficiente vivienda, no es un fenómeno nuevo. “Lo que es relativamente novedoso, a partir de los años cuarenta es la toma o invasión colectiva de terrenos públicos y privados. A partir de esa década el carácter del crecimiento de la ciudad toma un ritmo más acelerado, en donde las áreas precarias empiezan a formar parte de la dinámica propia de la ciudad, ocupando cada vez mayores espacios e incorporando más sectores de población. Hasta la actualidad, las ocupaciones ilegales de áreas de los barrancos que rodean la ciudad y otras áreas desvalorizadas o no aptas para el uso habitacional, se convirtió en una de las formas como las familias pobres han logrado sobrevivir en la ciudad. Este proceso de ocupaciones ilegales de terrenos mantiene flujos y reflujos, marcados por la disposición o no de los gobiernos de “permitirlos”

ya sea por su incapacidad de producir vivienda popular o por coyunturas económicas o políticas” (**Morán Mérida, Amanda. “Condiciones de Vida y Tenencia de la Tierra en Asentamientos Precarios de la Ciudad de Guatemala”. Guatemala, julio 2000. Pág. 17).**

El primer caso de regularización de la propiedad, en donde existió una intervención directa del Estado, “fue en los asentamientos surgidos por ocupación de terrenos, en la “península” de El Mezquital, conformada por los asentamientos: La Esperanza, El Éxodo, Tres Banderas, El Esfuerzo y Monte de los Olivos. Aunque localizado en un terreno de propiedad privada, el Estado a través del Banco Nacional de la Vivienda, intervino en este proceso, en el año de 1985 al comprar estas tierras para adjudicarlas a sus ocupantes” (**Morán Mérida, Amanda. “Condiciones de Vida y Tenencia de la Tierra en Asentamientos Precarios de la Ciudad de Guatemala”. Guatemala, julio 2000. Pág. 95).**

Históricamente ha sido parte de la dinámica de crecimiento de la ciudad de Guatemala la existencia de asentamientos precarios. “En la década de los años setenta, las ocupaciones de terrenos en la ciudad de Guatemala que lograron consolidarse fueron decreciendo, sin embargo en el período posterior al terremoto de 1976, se permitió que familias sin vivienda realizaran tomas de tierras a través de 126 campamentos provisionales así como la redensificación de algunas áreas precarias ya existentes. El Estado por medio del Comité Nacional de Reconstrucción, realizó algunos proyectos habitacionales para el desalojo, traslado o habitación de estos asentamientos. Es este período el Estado inicia a través del Banco Nacional de la Vivienda la producción de proyectos habitacionales de lotes con servicios, en donde se carga al usuario la construcción de su vivienda. Después del período de reconstrucción posterremoto, el Estado declina la actividad constructiva de proyectos habitacionales” (**Morán Mérida, Amanda. “Condiciones de Vida y Tenencia de la Tierra en Asentamientos Precarios de la Ciudad de Guatemala”. Guatemala, julio 2000. Pág. 22).**

Ante la insignificante producción de vivienda estatal y la agudización de la crisis económica y política, “en los inicios de la década de los años ochenta, se incrementaron las ocupaciones de terrenos, realizadas por numerosos pobladores que carecían de alojamiento y en las que empiezan a participar también desplazados internos por el conflicto armado” (***Quesada, Flavio. “Invasiones de terrenos en la Ciudad de Guatemala”. Guatemala, 1985. Pág. 56).***

En la ciudad de Guatemala, siguió prevaleciendo la crisis por alojamiento, por falta de políticas públicas habitacionales y el incremento en el precio de la tierra, “agudizando de manera extrema el problema de acceso a vivienda, aún para sectores de ingresos económicos medios, y que tuvo como correlato para sectores empobrecidos un reflujo de intentos de ocupaciones de terrenos y de los respectivos desalojos como respuesta del gobierno, con la diferencia que fueron realizados sobre la base legal de una orden de desalojo emitida por un juez competente, lo que anteriormente no sucedía” (***Morán Mérida, Amanda. “Condiciones de Vida y Tenencia de la Tierra en Asentamientos Precarios de la Ciudad de Guatemala”. Guatemala, julio 2000. Pág. 23).***

“En el año de 1988, las cifras que manejaron las distintas instituciones, oscilaban en alrededor de 139 asentamientos precarios en la ciudad de Guatemala, con una población aproximada de 282,418 habitantes” (***Ciencia y Tecnología para Guatemala-CITGUA. “Asentamientos precarios y pobladores en Guatemala”. Guatemala, julio 1991. Pág. 37).***

“Mientras que un estudio realizado en 1991, se refiere a 232 asentamientos precarios y 702,100 habitantes. Aunado a incrementos permanentes en los precios de arrendamiento, que continuará siendo el motivo principal que impulsa las ocupaciones de terrenos, también se ha agudizado el proceso de pobreza, deterioro y densificación de muchas áreas de la ciudad, que está repercutiendo en el incremento del déficit de los servicios básicos y el aumento de delincuencia e

inseguridad” (***Caracterización de las áreas precarias en la ciudad de Guatemala. UNICEF, SEGEPLAN y CRITERIO. Guatemala, 1991. Pág. 77).***

Al ser la ciudad de Guatemala el núcleo de toda la actividad económica de la República y debido a la insuficiente producción de vivienda estatal, combinada a la agudización de la crisis económico-política del país, “a principios de los años 80 se incrementaron las invasiones de terrenos, por numerosas familias que carecían de vivienda; participando además desplazados por el conflicto armado interno que duró aproximadamente 36 años.

De todas las invasiones que se dieron, sólo lograron consolidarse las de la colonia el Mezquital zona 12, dividido en los siguientes asentamientos: El Éxodo, Tres Banderas, El Esfuerzo, Monte de los Olivos y la Esperanza” (***Morán Mérida, Amanda. “Condiciones de Vida y Tenencia de la Tierra en Asentamientos Precarios de la Ciudad de Guatemala“. Guatemala, julio 2000. Pág. 22 y 23).***

En medio de las grandes tensiones políticas que había dado lugar a los golpes de Estado de marzo del 82 y agosto del 83, la crisis guatemalteca vivía entonces sus peores momentos. Presas de la desesperación, el 17 de marzo de 1984 alrededor de 800 familias invadieron terrenos ubicados al sur de la ciudad, al final de la 50 calle de la zona 12. Se trata de personas provenientes de diferentes zonas pobres de la ciudad capital que, incapacitadas en continuar pagando altos alquileres en casas de vecindad y palomares, habían dado este paso desesperado.

Una parte de las tierras ocupadas eran de propiedad privada, la otra estatal considerada como reserva para equipamiento y área verde de la colonia El Mezquital, a cargo del Banco Nacional de la Vivienda (BANVI). Aunque las tierras se localizan en la jurisdicción del Municipio de Villa Nueva, económicamente se encuentran integradas al área metropolitana, a la que sus habitantes tienen acceso a través de la calzada Aguilar Batres y al Trébol como punto de interconexión con el resto de la ciudad.

“La invasión se inició con la ocupación de los terrenos asignados por el BANVI para equipamiento de la colonia El Mezquital, lo que dio origen al primero de los cinco asentamientos que recibió el nombre de El Éxodo; en el corto tiempo de dos meses, nuevas oleadas de familias habrían de ocupar la mayor parte del territorio donde surgirían los cuatro restantes asentamientos: Monte de Los Olivos, Tres Banderas, La Esperanza y **El Esfuerzo**. Todo el complejo junto con las colonias Mezquital, Villa Lobos I y II y el Proyecto CENMA se conocen como Península del Mezquital.

La primera acción de los ocupantes, fue el trazo equitativo de lotes y la improvisación de viviendas (champas) con materiales de desecho como cartón, plástico, lepa, etc. Posteriormente, con el objetivo de consolidar la invasión, se buscó el respaldo de organizaciones populares, y ante la inminencia del desalojo por la fuerza pública, se recurrió entre otras cosas a izar la bandera nacional y a entonar el Himno Patrio. Por otro lado, la rapidez y masividad con que actuaron los invasores evitó también tal acto. Sólo en dos días se habían instalado en el lugar cerca de mil familias, a finales de marzo el número era ya de dos mil y para junio nueve mil. Tampoco hay que olvidar el clima de inestabilidad política que había dado lugar al golpe de Estado que depuso al General Efraín Ríos Mont, y para la fracción golpista encabezada por Mejía Vítores cualquier acción violenta contra los invasores podía resultar peligrosa para el plan militar de retorno a la constitucionalidad.

Así, puede decirse que el gobierno de facto toleró la ocupación, buscando con ello obtener base social para su proyecto. De esta manera, el gobierno estructuró programas asistenciales no sólo para evitar mayor descontento entre los invasores, sino también para poner bajo su control el movimiento” (***“Seminario pensemos la ciudad. El Mezquital: origen - situación actual ¿perspectivas?”***. CEUR-USAC. Guatemala, noviembre 1988. Pág. 4 y 5).

1.2 Situación actual del asentamiento El Esfuerzo, El Mezquital, Zona 12

El asentamiento El Esfuerzo está localizado en el Municipio de Villa Nueva, del Departamento de Guatemala: “su origen es por ocupación de terreno estatal; cuenta con abastecimiento de agua a través de 74 chorros públicos y un 26% de las viviendas tiene instalación domiciliar; la dotación de drenajes abarca un 55% del área total de la colonia; material de muros del 65% madera, 35% block y 5% lámina; material de techos del 70% lámina galvanizada, 15% desechos, 5% teja, 5% terraza fundida y 5% otros” **(Morán Mérida, Amanda. “Condiciones de Vida y Tenencia de la Tierra en Asentamientos Precarios de la Ciudad de Guatemala”. Guatemala, julio 2000. Pág. 123).**

“El asentamiento El Esfuerzo está dividido en 13 manzanas identificadas con las letras de la “A” a la “M” en donde se encuentran asentadas 201 familias: Manzana “A”, 23 familias; Manzana “B”, 21 familias; Manzana “C”, 36 familias; Manzana “D”, 3 familias; Manzana “E”, 12 familias; Manzana “F”, 12 familias; Manzana “G”, 17 familias; Manzana “H”, 16 familias; Manzana “I”, 16 familias; Manzana “J”, 14 familias; Manzana “K”, 3 familias; Manzana “L”, 18 familias; y Manzana “M”, 10 familias” **(Entrevista no estructurada con el Presidente de la Junta Directiva, el Sr. Moisés Gálvez. Guatemala, 30 de julio de 2003).**

Así se inició la historia de un movimiento urbano reivindicativo. “De aquí a entonces han pasado para los habitantes de El Esfuerzo diecinueve años de dura lucha tratando de legalizar su derecho a una existencia digna dentro de la ciudad, a la cual dan vida con su arduo trabajo diario. Han sido, además, 19 años duros por alcanzar un albergue mínimo, por crear condiciones que no permitan la proliferación de enfermedades, así como tener acceso a la educación, todo ello frente a un sistema que desprecia y le es indiferente la suerte de los sectores pobres urbanos. En las condiciones de vida de esta población de la ciudad y la del campo no hay mayores diferencias, lo que es lógico como manifestación que es de la crisis general que atraviesa actualmente la sociedad guatemalteca” **(“Seminario pensemos la ciudad.**

El Mezquital: origen - situación actual ¿perspectivas?”. CEUR-USAC. Guatemala, noviembre 1988. Pág. 6)

Considerando que los habitantes de dicho asentamiento llevan ocupando más de 15 años el área en que se encuentran sus residencias, que las mismas en su mayoría han sido construidas formalmente aunque no guardando normas y especificaciones de Ingeniería y Arquitectura, que a través del tiempo han alcanzado introducir algunos servicios básicos y que sería prácticamente imposible desalojarlos del lugar, es necesario plantear la posibilidad de dar una estabilidad jurídica a las familias para su bienestar y desarrollo, “entendiéndose este como un impulso progresivo y efectivo, una mejora cuando de los pueblos y sistemas políticos y económicos de trata” (***Osorio, Manuel. “Diccionario de ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales”. Buenos Aires, Argentina, 1981. Pág. 243).***

1.3 Condiciones de vida de las familias de El Esfuerzo

1.3.1 Situación económica de las familias

La pobreza en Guatemala es uno de los principales problemas sociales y económicos, que afectan, según datos de la Secretaria de Planificación Económica, a más del 85% de la población total del país. En los asentamientos precarios de la ciudad de Guatemala se manifiesta particularmente a través de los bajos ingresos familiares y las deficientes condiciones de vivienda y servicios básicos. Uno de los métodos empleados para medir la pobreza es el de la línea de la pobreza, en donde se delimita el ingreso mínimo que permite a un hogar disponer de los recursos para atender las necesidades básicas. Se utilizan aquí los parámetros de acceso a la Canasta Básica de Alimentos (CBA) y a la Canasta Básica Vital (CBV). La CBA comprende únicamente la capacidad de compra para la dieta mínima de alimentos y se considera que quienes tienen ingresos menores a su costo se encuentran en condiciones de pobreza extrema. Mientras que la CBV además de los gastos en alimentos incluye, salud, educación, transporte, etc. Se considera que las familias que

obtienen ingresos menores al costo de esta canasta se encuentran en situación de pobreza.

Los resultados de la encuesta demostraron que el 66% de los hogares del asentamiento El Esfuerzo, tienen ingresos menores a los Q.2,000.00 mensuales y por consiguiente no alcanza a cubrir el precio de la CBA, lo que ubica a la mayoría de las familias en situación de extrema pobreza. El 27 % de los casos, por debajo de los Q.4,000.00, los cuales no alcanzan a cubrir el precio de la CBV y los ubica en situación de pobreza. El cuadro 1 resume el nivel de ingresos de las familias. Solo el 7% percibe ingresos por encima de los Q.4,000.00.

CUADRO 1
FAMILIAS DEL ASENTAMIENTO EL ESFUERZO
POR RANGOS DE INGRESOS

Ingresos	Familias	%
Menos de Q.2,000.00	132	66
Q.2,001.00-Q.4,000.00	54	27
Q.4,001.00 y más	15	7
Total	201	100

FUENTE: Elaboración propia. Encuesta del 25 de octubre de 2003.

Si bien el parámetro utilizado para medir la pobreza no pretende abordar todas las dimensiones que comprenden este fenómeno, no obstante la información obtenida a través de la encuesta permite situar las condiciones de pobreza solamente como un indicador, básicamente delimitado y cuantificado por los ingresos para satisfacer sus necesidades de alimentación, salud, educación, transporte y recreación. Las condiciones de falta de servicios, deficiente vivienda y en general el empobrecimiento de los pobladores de estas áreas nos muestra claramente la falta de políticas de vivienda y la falta de equidad en la distribución de la riqueza que afectan al país.

Adicionalmente a ello, a continuación se analizan las condiciones de habitabilidad: calidad de vivienda, servicios e infraestructura, con la cual se complementa la visión de las condiciones de vida en el asentamiento El Esfuerzo.

1.3.2 Tipo de vivienda

La carencia de vivienda adecuada afecta a un gran número de guatemaltecos, tanto en las áreas rurales como urbanas. Cifras conservadoras refieren un déficit cuantitativo al año 2003 de un millón de unidades. Mientras que el déficit cualitativo, en donde se ubicarían casi la totalidad de las viviendas de los asentamientos precarios, engrosa esa cantidad. El déficit cualitativo lo conforman aquellas unidades habitacionales que no están construidas con materiales adecuados, que carecen de servicios básicos y que no tienen las áreas mínimas y privadas necesarias para el desarrollo de los miembros de las familias.

En los asentamientos precarios, primero se obtiene el lote y luego se construye y/o mejora la vivienda. Por ello no sorprende que la autoconstrucción sea la forma de producción predominante en el asentamiento El Esfuerzo, donde la mayoría de los lotes tiene un frente de 6 metros por 12 metros de fondo.

La autoconstrucción se caracteriza por utilizar la fuerza de trabajo no calificada y no remunerada de la familia que usa la vivienda; el empleo de materiales poco adecuados y la ejecución de las actividades constructivas en las horas destinadas para descanso de la familia, casi siempre por las noches y fines de semana. A lo anterior se agrega que parte del equipamiento social y la dotación de los servicios básicos del asentamiento El Esfuerzo se realizaron también a través de la mano de obra gratuita de las familias.

Observando el cuadro siguiente (Cuadro 2), es posible visualizar los porcentajes de los materiales utilizados en la vivienda. Resulta significativo que los mayores porcentajes de utilización de materiales como block y lámina en los muros sean proporcionales con el mayor tiempo de permanencia en el lugar. No obstante, otros materiales como la madera o pisos de tierra y techos de teja, cubren todavía un porcentaje de población con largos períodos de residencia en el lugar. Otros materiales perecederos, son los materiales más utilizados durante el primer año de estancia en el asentamiento, explicable por la inseguridad de permanencia y el

posible desalojo. Posteriormente este tipo de construcción se mantiene durante largos períodos de tiempo, a causa primordialmente de la falta de recursos económicos y/o la inseguridad en la propiedad de la tierra.

CUADRO 2
MATERIALES PREDOMINANTES EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA

MATERIALES		PAREDES			PISO			TECHO			
		Block	Lamina	Madera	Tierra	Cemento	Ladrillo	Lamina	Terraza	Duralita	Teja
Familias	201	154	25	22	71	123	7	132	52	5	12
%	100	77	12	11	35	61	4	66	26	2	6

FUENTE: Elaboración propia. Encuesta 25 de octubre de 2003.

La utilización de materiales no adecuados para la construcción de la vivienda está vinculada directamente con la situación de bajos ingresos económicos de las familias. Al no obtener ingresos suficientes que les permitan invertir en la realización de mejoras a las viviendas, éstas además sufren un deterioro constante.

1.3.3 Servicios y equipamiento básico con que cuentan actualmente

En la medida que aumenta la densidad poblacional, se expande la ocupación territorial en el asentamiento El Esfuerzo, ubicándose los pobladores más recientes en áreas de alto riesgo a orillas del barranco y zanjones aledaños, aumentando la caótica situación de la disposición de las aguas residuales sin tratamiento vertidas a los barrancos y ríos, a pesar de existir una planta de tratamiento la cual se encuentra en desuso.

La desigualdad en los servicios urbanos en la ciudad de Guatemala se manifiesta nítidamente en los asentamientos precarios. No es este el caso del asentamiento El Esfuerzo, ya que después de aproximadamente 20 años en que se realizó la ocupación del terreno estatal por invasión, los vecinos se han preocupado por sus servicios básicos y los datos de la encuesta confirman que la gran mayoría de las familias cuenta con los mismos.

CUADRO 3 SERVICIOS BÁSICOS

SERVICIOS BÁSICOS		TIPO DE SERVICIO					
		Agua	Drenajes	Luz eléctrica	Extracción de basura	Alumbrado público	Teléfono
Familias	201	198	198	201	191	123	64
%	100	98	98	100	95	61	32

FUENTE: Elaboración propia. Encuesta 25 de octubre de 2003.

El asentamiento El Esfuerzo en la actualidad está equipado con la Escuela Matutina Oficial Mixta “Monte de los Olivos”, una academia de mecanografía, una escuela de pintura y un campo de fut bol. Las calles y callejones se encuentran en su mayoría pavimentados.

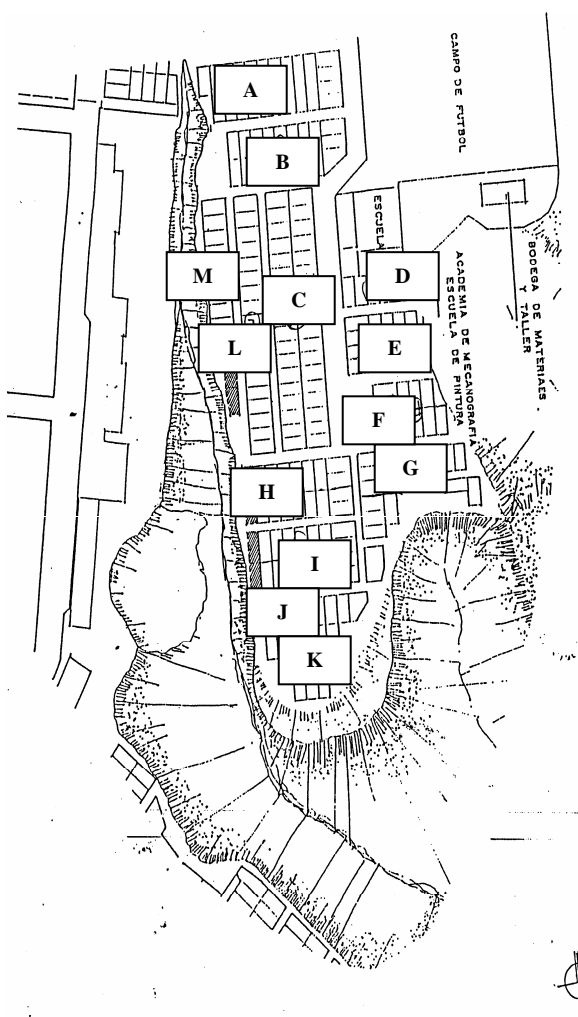
Además, no se hizo esperar el apoyo de varias agrupaciones de asistencia social que en colaboración con la insipiente organización comunal, lograron que algunas de estas se comprometieran a brindar sus conocimientos técnicos y financieros para alcanzar el objetivo de tener un lugar para la vivienda. Fue así como: “Organizaciones no gubernamentales (ONG’s) trabajaron igualmente en la dotación de servicios básicos para contribuir al mejoramiento del asentamiento. La población, por su lado, se organizó para poder negociar con el gobierno la legalización de la posesión de los terrenos invadidos, así como para crear condiciones mínimas de habitabilidad con la introducción de agua potable, drenajes, centros de salud, escuelas, etc.” (***“Seminario pensemos la ciudad. El Mezquital: origen - situación actual ¿perspectivas?”. CEUR-USAC. Guatemala, noviembre 1988. Pág. 5).***

1.4 Aspectos Demográficos del asentamiento El Esfuerzo

1.4.1 Cantidad de habitantes

El asentamiento El Esfuerzo es uno de los cinco asentamientos precarios que forman El Mezquital. Al igual que la mayoría de los asentamientos de su tipo, son el resultado de una invasión de terrenos. El mismo está constituido por 201 familias distribuidas en 13 manzanas, que componen el área principal que cuenta con un proceso de urbanización. Algunas de estas familias viven en el área desde el inicio y por limitaciones en el tamaño del terreno no lograron la asignación de un lote propio

en el asentamiento; sin embargo, decidieron vivir en las áreas aledañas en más alto riesgo, o bien, ocupar espacios para infraestructura y equipamiento. Hay 2 anexos formados por otro grupo de 55 familias, que en el curso de los años han venido sumándose a las familias originales y ubicándose en los terrenos vacíos y en las áreas que rodean al asentamiento, estas no serán tomadas en cuenta para nuestro estudio.



CUADRO 4
FAMILIAS POR MANZANA

MANZANA	Número de familias por manzana
A	23
B	21
C	36
D	3
E	12
F	12
G	17
H	16
I	16
J	14
K	3
L	18
M	10
TOTALES	201

FUENTE: Elaboración propia. Entrevista 30 de julio de 2003.

En cuanto a la estructura de la población del asentamiento El Esfuerzo, la encuesta permite establecer que en su conjunto, la composición de la población en términos de edad y sexo presenta datos interesantes, ya que el 51% es mayor de 18 años y el 53% son mujeres, de un total de 926 habitantes. En cuanto a la formación social de

las familias el 63% son hogares “integrados” y se debe considerar también que el 33% son hogares integrados solo por la madre y los hijos, lo que crea inestabilidad económica. El primer atributo de la población que reside en este asentamiento referido a la estructura por edad, sobresale que el 37% de la población es menor de 14 años, porcentaje inferior a lo registrado a escala nacional, en la que se sitúa a esta población en alrededor del 50%, con lo que se asume que aparte de estar modificando su conducta reproductiva, existe un porcentaje importante que evidencia un envejecimiento de su población. Esto quiere decir que existe una mayoría de población en edad productiva, que aumenta considerablemente la fuerza de trabajo que busca insertarse en la economía urbana y así cubrir en una mejor forma sus necesidades alimenticias, salud, educación y recreación.

1.4.2 Procedencia de las familias

“El proceso de urbanización que caracteriza a la ciudad de Guatemala desde la década de los años cincuenta y sesenta, se asocia al incremento de la población por crecimiento vegetativo y por las migraciones internas de población desplazada de áreas rurales ante la falta de tierra para la producción y el consecuente desempleo en el campo. Esta población migrante de menores recursos económicos generalmente se aloja en la ciudad en “palomares”; pidiendo posada con familiares o en asentamientos precarios.

Las migraciones internas son parte de un proceso social, en donde determinados grupos poblacionales se desplazan impulsados por causas estructurales o coyunturales. Entre las causas estructurales de los movimientos migratorios se encuentran las de origen económico. Las causas coyunturales tienen que ver con situaciones políticas, sociales o desastres naturales” **(Morán Mérida, Amanda. “Condiciones de Vida y Tenencia de la Tierra en Asentamientos Precarios de la Ciudad de Guatemala”. Guatemala, julio 2000. Pág. 36).**

Según los datos recabados a través de la encuesta realizada, se infiere que la población migrante en el asentamiento El Esfuerzo, estaba conformada en su mayoría por ladinos (no indígenas) proveniente de otros sectores de la ciudad, motivados principalmente por la oportunidad de obtener una vivienda propia, agobiados por los altos alquileres como resultado de la crisis económica y política, en los inicios de la década de los años ochenta. En la ocupación participan también desplazados internos por el conflicto armado.

Se constató que por lo menos el 62% de los jefes de hogar procedían de las diferentes zonas de la Ciudad Capital, principalmente de La Florida, zona 19. Un 25% proceden de otros departamentos y únicamente el 13% de municipios del departamento de Guatemala. Un análisis específico nos indica que el 100% de los jefes de hogar nacieron fuera de la ciudad de Guatemala y provienen de todos los departamentos con prominencia de regiones del sur occidente de los departamentos de San Marcos y Suchitepequez, y sur oriental de los departamentos de Santa Rosa y Jutiapa.

CUADRO 5 SERVICIOS BÁSICOS

LUGAR	TOTAL DE FAMILIAS	%
Municipio de Guatemala	125	62
Departamento de Guatemala	27	13
Otros departamentos	49	25
Total	201	100

FUENTE: Elaboración propia. Encuesta 25 de octubre de 2003

“Los principales factores de atracción de la ciudad son los lazos sociales, derivados de una situación de clase común, entre migrantes antiguos y nuevos” (*Morán Mérida, Amanda. “Condiciones de Vida y Tenencia de la Tierra en Asentamientos Precarios de la Ciudad de Guatemala”. Guatemala, julio 2000. Pág. 40).*

CAPÍTULO 2

LEGISLACIÓN, POLÍTICAS Y MARCO JURÍDICO, EN MATERIA DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

Desde una perspectiva jurídica las formas de tenencia del suelo, se agrupan en legales e ilegales. “La primera incluye tanto a la propiedad privada como la de dominio público, está protegida por la legislación y defendida como principio constitucional, facultando a su poseedor a disponer libremente de su uso y utilización. La segunda, es aquella en la cual los ocupantes ejercen el uso y la posesión pero sin tener ningún título jurídico amparado en un documento legal, sobre los terrenos en que se asientan” **(Morán Mérida, Amanda. “Condiciones de Vida y Tenencia de la Tierra en Asentamientos Precarios de la Ciudad de Guatemala”. Guatemala, julio 2000. Pág. 77).**

“La situación de la tenencia de la tierra en los asentamientos precarios, presenta elementos que se enmarcan dentro de tres formas de régimen de propiedad:

- a) la posesión ilegal de los lotes,
- b) los lotes en vías de legalización, y
- c) la propiedad privada legalizada.

En la primera forma, aunque los asentamientos ya se encuentran consolidados en el lugar, sus poseedores no han iniciado ningún trámite para legalizar la propiedad de la tenencia de la tierra que ha sido ocupada de manera ilegal. La segunda forma, implica que ya se ha iniciado el proceso de regularización, aunque no se le haya dado seguimiento. Estos procesos tienen como rasgo principal su alargamiento en el tiempo de gestión y para el caso de las ocupaciones ilegales de terrenos la constante obstaculización jurídica en su trámite. En relación con la tercera forma, implica muchas veces que la transferencia de la propiedad se haya dado después de procesos jurídicos o de negociación directa con los propietarios” **(Morán Mérida, Amanda. “Condiciones de Vida y Tenencia de la Tierra en**

Asentamientos Precarios de la Ciudad de Guatemala”. Guatemala, julio 2000. Pág. 79).

2.1 Legislación

La Constitución Política de la República de Guatemala fue promulgada por la Asamblea Nacional Constituyente, puesta en vigencia el 14 de enero de 1986. “En el Título V referente a la Estructura y Organización del Estado, Capítulo II, artículos 224 y 231, preceptúa la división administrativa del territorio de la República en Departamentos y en éstos Municipios, con una administración descentralizada. Ordena la creación del Consejo Regional de Desarrollo Urbano y Rural, y crea la Región Metropolitana integrada por la ciudad de Guatemala como capital de la República y su área de influencia urbana. El régimen municipal se contempla en el capítulo VII, artículos 235 a 261 y se basa en la descentralización administrativa y la autonomía del municipio.

La Constitución Política de la República de Guatemala garantiza la propiedad privada y toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley, sin embargo, en casos concretos, podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio o interés público debidamente comprobados (artículos 39 y 40).

El Código Civil, Decreto Ley 106 en su artículo 464 prescribe que en Guatemala el derecho de propiedad es ejercido dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones establecidas por las leyes, y en el artículo 839 se reconocen derechos de propiedad inmobiliaria” ***(Isunza Fuerte, Jesús Andrés. “Guatemala panorama de sus asentamientos humanos”. UNAM-USAC. Guatemala, 1993. Pág. 42 y 43).***

“Otras leyes que también forman parte del marco jurídico lo constituyen la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto Número 1427; Ley Preliminar de Urbanismo, Decreto Número 583; el Código Municipal; asimismo el reglamento de urbanizaciones y fraccionamientos en el municipio y área de influencia urbana de la

ciudad de Guatemala; reglamento del plan regulador y reglamento de construcciones; el reglamento de localización industrial y otras leyes y ordenanzas de menor jerarquía.

Los asentamientos populares de la Península del Mezquital, en donde se encuentra ubicado el asentamiento El Esfuerzo, pueden considerarse como uno de los primeros asentamientos precarios en Guatemala que, producto de la lucha ejercida por los pobladores incluyendo medios ilegales para acceder a la tierra y la vivienda, obtienen concesiones por parte del Estado, dentro del peculiar proceso de urbanización que se viene manifestando en el país” (***“Seminario pensemos la ciudad. El Mezquital: origen - situación actual ¿perspectivas?”. CEUR-USAC. Guatemala, noviembre 1988. Pág. 23).***

Es importante señalar, que no obstante los esfuerzos que se realizan por desarrollar la legislación urbana y sistematizarla, ésta se encontraba sumamente dispersa y no se contaba aún con una ley de asentamientos humanos que condensara toda la regularización en esta materia, hasta el año 2002, en que El Congreso de la República de Guatemala:

Considerando: que el Estado de Guatemala se organiza para proteger a la persona y a la familia, su fin supremo es la realización del bien común.

Considerando: que uno de los compromisos de los Acuerdos de Paz, obligan al Estado de Guatemala a buscar soluciones habitacionales para quienes carecen de vivienda propia.

Considerando: que es deber del Estado velar por la elevación del nivel de vida de los habitantes del país, promoviendo para el efecto la legalización de bienes inmuebles estatales a favor de familias en situación de pobreza y extrema pobreza, que les permita en el futuro habitar los terrenos que ocupan con certeza jurídica.

Considerando: que es necesario contar con un instrumento legal de fácil aplicación para legalizar la ocupación que de hecho ya tienen las familias en situación de pobreza y extrema pobreza, de los terrenos urbanos y rurales propiedad del Estado, el Gobierno o la Nación, siempre que las familias solicitantes no posean con o sin título uno o más inmuebles y no sean propietarias de uno o más inmuebles.

Por Tanto: en ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 171 literal a) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

Decreta: la siguiente LEY DE ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL ESTADO, EL GOBIERNO O LA NACIÓN, A FAVOR DE FAMILIAS EN SITUACIÓN DE POBREZA Y EXTREMA POBREZA, Decreto Número 84-2002 de El Congreso de la República de Guatemala y El Ministerio de Finanzas Públicas su reglamento, Acuerdo Gubernativo Número 367-2003.

Con esta última legislación se derogan todos los acuerdos, reglamentos y demás disposiciones gubernativas, de igual o inferior jerarquía, que contravengan las disposiciones contenidas en el Reglamento, según el artículo 23.

2.2 Políticas de vivienda

2.2.1 El papel del Estado en la legalización de la tierra en asentamientos precarios

La función social de la propiedad implica que su ejercicio respete las exigencias de los intereses generales del Estado. “El Estado guatemalteco en su marco jurídico, no tiene una política expresa para atender procesos de regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos precarios. Se podría decir que lo que este marco plantea y tiene implícito en todo su andamiaje legislativo es la protección de los derechos de los propietarios y por ende la penalización de los actores individuales o sociales que transgredan estas normas” (*Morán Mérida, Amanda. “Condiciones de Vida y Tenencia de la Tierra en Asentamientos Precarios de la Ciudad de Guatemala”. Guatemala, julio 2000. Pág. 99).*

Así, la propiedad privada está garantizada en la Constitución Política de la República de Guatemala en su artículo 39. Con ello, el Estado garantiza el ejercicio de este derecho y crea las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes. Asimismo el artículo 41 de la Constitución y los artículos 468 y 469 del Código Civil, regulan la protección al derecho de propiedad. En las legislaciones y doctrinas tradicionales como la guatemalteca, se ha considerado el derecho de propiedad como un derecho absoluto.

“La política urbana del Estado, como es lógico, acentúa la defensa de la propiedad privada del suelo y propicia un relativo control sobre la extensión de la ciudad por medio del rechazo de las invasiones. Pero este control es relativo y coyuntural, de acuerdo a como se van presentando las circunstancias, ya que no existe un plan de ordenamiento y regulación territorial que dé coherencia al desarrollo metropolitano y pueda ejercer control sobre el monopolio y la especulación sobre la propiedad privada, una de las causas fundamentales del problema habitacional de Guatemala.

El Estado trata de resolver parcialmente el problema de la vivienda popular a través de la compra de terrenos –y no expropiándolos en virtud de los obstáculos jurídicos y políticos que lo impiden- para proceder después a dotar de lotes mínimos con servicios, a través de un engorroso y burocrático proceso de adjudicación, no exento a veces de favoritismo y compadrazgos. Como una verdadera excepción en el caso del Mezquital (la península invadida) el Estado procede a dar los pasos para comprar los terrenos privados donde están los asentamientos fruto de la invasión, aunque lo válido sería expropiar por razones de utilidad pública” (***“Seminario pensemos la ciudad. El Mezquital: origen - situación actual ¿perspectivas?”. CEUR-USAC. Guatemala, noviembre 1988. Pág. 29).***

2.2.2 Reivindicación de la legalización de la tierra en El Esfuerzo

Los datos de la encuesta nos remiten a la existencia de aproximadamente un 37% de familias que carecen de seguridad jurídica sobre la propiedad de la tierra, ya sea porque se han asentado ilegalmente o porque se encuentran en vías de concretar la

legalización. Sumado a ello, las familias que consignaron iniciado el proceso de legalización, frecuentemente no tienen perspectivas de concretarlo, por lo menos a corto plazo.

Otro de los efectos de la falta de títulos de propiedad, es la limitación en los traslados legales de la propiedad, ya sea por herencia o compraventa. También obstaculiza que no se tengan las áreas, dimensiones y colindancias con acotamientos definitivos y así evitar conflictos vecinales por falta de delimitación. La gestión de préstamos bancarios hipotecarios, cuando las condiciones de los terrenos, las viviendas, pero sobre todo los ingresos de las familias lo posibilitan, frente a las restricciones que al respecto anteponen las entidades financieras, también se vería afectada.

“Es necesario aclarar que los problemas que afectan los asentamientos precarios, entre estos la ilegalidad en la tenencia de la tierra, se enmarcan dentro de las características de la compleja formación social guatemalteca y aunque se culmine el proceso de regularización de la propiedad con la obtención de títulos legalmente inscritos, subsistirán las condiciones de pobreza y pobreza extrema que los caracterizan. Mientras el modelo económico y social mantenga la tendencia concentradora y excluyente con una constante disminución del ingreso real, se incrementarán los niveles de pobreza de sectores de población cada vez más amplios, tal como ha venido sucediendo en la actualidad. No obstante lo anterior, la legalización de la propiedad se plantea como un medio de reivindicar el derecho a la vivienda y al mejoramiento de las condiciones de vida de los sectores en pobreza de la ciudad” (**Morán Mérida, Amanda. “Condiciones de Vida y Tenencia de la Tierra en Asentamientos Precarios de la Ciudad de Guatemala”. Guatemala, julio 2000. Pág. 82).**

La reivindicación por la legalización de la propiedad ha estado presente desde el surgimiento del asentamiento precario El Esfuerzo. Los procesos de regularización han sido largos e infructuosos. Hasta la actualidad solo el 63% de las familias ha culminado en la obtención de títulos de propiedad. El resto ante la falta de apoyo

estatal, los propios pobladores, individualmente o a través de las organizaciones sociales, han iniciado gestiones para impulsar el proceso de legalización, muchas veces ante las instituciones menos indicadas. Los obstáculos que las familias afectadas encuentran en el proceso de legalización difieren según los caminos que cada una de ellas siga.

2.3 Marco Jurídico

2.3.1 Legislación coyuntural

Existen leyes que forman parte del marco jurídico que abordan de alguna manera la propiedad de la tierra urbana y que no tienen la posibilidad de ser aplicadas a los asentamientos precarios, que por su especificidad y características las hacen inviables dentro de este marco legal. Esto tiene que ver también con las características que adquiere la propiedad del suelo y su concentración, la distribución de los ingresos, etc. Ante ello, el Estado guatemalteco ha empleado legislación casuística para enfrentar algunas demandas de la población de asentamientos precarios.

“Una de ellas, el decreto 1096, promulgado en el año 1957 durante el régimen de Carlos Castillo Armas, que regula las condiciones de venta de terrenos estatales para uso habitacional. Dos reglamentos promulgados posteriormente determinaron el procedimiento a seguir en estos procesos. Con el objetivo de visualizar las dificultades que en la práctica presenta la aplicación de este decreto para los habitantes de asentamientos precarios, se detallan los pasos a seguir. El primer paso es obtener una certificación del registro de la propiedad inmueble, para verificar que el terreno solicitado es de propiedad estatal. El segundo paso, presentar un plano del terreno solicitado y el tercero, el dictamen del departamento de bienes nacionales sobre las condiciones del terreno. Si existe algún riesgo para el uso habitacional, como cercanía a barrancos, focos de contaminación, etc., será rechazado. Este paso truncaría el proceso de regularización de las áreas precarias

asentadas en laderas de barrancos, es decir, la mayoría de las localizadas en la Ciudad de Guatemala.

Posteriormente este expediente se traslada a la Dirección de Inspecciones Fiscales del Ministerio de Finanzas Públicas, en donde se hará inspección ocular y la recomendación que la propiedad se venda o no al solicitante. Después el expediente regresa al Departamento del Bienes Nacionales, para que se elabore resolución y un proyecto de acuerdo gubernativo, el cual se envía a la Asesoría Jurídica de la Presidencia de la República para que se revise el proyecto presentado. Luego se envía al presidente de la República para su firma y al diario oficial para su publicación. Finalmente, se devuelve al Departamento de Bienes Nacionales para que emita una orden de pago en el Ministerio de Finanzas Públicas. Efectuado el pago, se presenta el expediente completo al escribano de gobierno, para que éste inscriba la escritura pública traslativa de dominio. Como es evidente este proceso involucra a demasiadas instituciones y posibilita que pueda quedar estancado en algunas de ellas.

El decreto 1096 fue modificado en los años 1985 y 1995 por los gobiernos de Oscar Humberto Mejía Vítores y de Ramiro De León Carpio. Estas modificaciones no fueron dirigidas a simplificar este complicado procedimiento sino a regular el precio de venta de los lotes.

En 1997 por medio del Decreto 81-97 se autorizó la venta de terrenos urbanos y rurales de propiedad estatal ocupados por familias en situación de pobreza, para ser destinados a la vivienda de estos sectores” **(Morán Mérida, Amanda. “Condiciones de Vida y Tenencia de la Tierra en Asentamientos Precarios de la Ciudad de Guatemala”. Guatemala, julio 2000. Pág. 103 y 104).**

“Aunque los indicadores jurídicos no constituyen por si mismos expresión adecuada del problema urbano espacial, el cual constituye un todo físico urbanístico, socio-económico, arquitectónico, etc., sí aporta elementos importantes de orden

complementario que ayudan a explicar las causas sociales del problema del asentamiento popular urbano.

En lo que se refiere a los asentamientos populares de la península del Mezquital, ellos son producto de una invasión en clara contradicción con los principios jurídicos del Derecho clásico de propiedad privada, regulado en nuestro país por el artículo 39 de la Constitución de la República, el cual garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana; así como por los artículos 460, 464, 467, 468, 469 del Código Civil vigente, que son disposiciones generales en relación al contenido del derecho de propiedad, su defensa y reivindicación por los medios legales correspondientes. Es pertinente señalar, que la Constitución en gran medida está hecha para proteger principalmente los grandes intereses económicos de los grupos dominantes y con ello el sistema de propiedad privada; es aquí donde radica el mecanismo que impide cualquier reforma urbana, que es en definitiva la única manera de resolver la problemática de los asentamientos precarios, que es de carácter estructural. Si bien es cierto el artículo 40 de la Constitución, contempla la posibilidad que: "...en caos concretos la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual. La indemnización deberá ser previa y en moneda de curso legal, a menos que con el interesado se convenga en otra forma de compensación". Cabría preguntarse, ¿de dónde obtendría el Estado los recursos financieros necesarios para promover una reforma urbana integral, sobre la base de la crisis económica que vive el país y el gobierno, y con los altos precios y la especulación de la tierra?. Esto, por si solo veda, toda posibilidad de un cambio fundamental en la tenencia de la tierra urbana. Es decir, con la base de la actual constitución, se torna prácticamente imposible siquiera pretender el desarrollo urbano" (***"Seminario pensemos la ciudad. El Mezquital: origen - situación actual ¿perspectivas?"***. CEUR-USAC. Guatemala, noviembre 1988. Pág. 22 y 23).

Casúísticamente amparados en el Decreto 81-97, se habían regulado algunas áreas precarias por medio de la Ventanilla Social del Fondo Guatemalteco de la Vivienda. Sin embargo el decreto tenía vigencia hasta el año 2000, por lo que la mayoría de la población no podría incorporarse a la legalidad de la propiedad, hasta que no existiera una política que considerara alternativas de solución de vivienda para los pobladores de las áreas precarias, así nació la ley DE ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL ESTADO, EL GOBIERNO O LA NACIÓN, A FAVOR DE FAMILIAS EN SITUACIÓN DE POBREZA Y EXTREMA POBREZA, Decreto Número 84-2002 de El Congreso de la República de Guatemala y El Ministerio de Finanzas Públicas su reglamento, Acuerdo Gubernativo Número 367-2003.

CAPÍTULO 3

LIMITANTES EN EL PROCESO DE LA LEGALIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO EL ESFUERZO, EL MEZQUITAL

Se podría pensar que el contar o no con la propiedad legal de la tierra en los asentamientos precarios, no afecta las condiciones de vida de los pobladores de estas áreas, pero no es así. En la medida que no se tiene seguridad en la tenencia de la tierra, la amenaza del desalojo se cierne sobre sus ocupantes. Aunque el nivel de inseguridad tiene alta correlación con el tiempo de permanencia del asentamiento. A menor tiempo, mayor amenaza de desalojo. Otro de los efectos ocasionados, es la negativa de las instituciones encargadas de la dotación de servicios básicos e infraestructura, principalmente agua potable y drenajes, de proporcionarlos en áreas que no cuentan con la propiedad legitimada. Las soluciones de los propios pobladores autosuministrándose servicios “piratas”, además de ilegales, resultan más caros. También es frecuente que la falta de seguridad en la propiedad de la tierra sea impedimento, por lo menos parcialmente, para el mejoramiento de la vivienda, especialmente el acceso al crédito bancario.

Todo esto hace que la legalidad de la tierra se convierta en una interrogante profunda de analizar, pero que en ocasiones brinda muchos beneficios a sus pobladores como es el caso del asentamiento que amerita este estudio: “Factores Socio-jurídicos que limitan la legalización de la tierra en el asentamiento El Esfuerzo, Zona 12, El Mezquitil; Municipio de Villa Nueva, Departamento de Guatemala”.

En Guatemala, la regularización de la propiedad de la tierra en las áreas precarias no ha sido una prioridad de las acciones del Estado hasta el año de 1998, cuando inicia la intervención directa en el proceso, en la Ciudad de Guatemala, por medio de la Ventanilla Social del Fondo Guatemalteco de la Vivienda. A pesar de ello, un alto porcentaje de asentamientos precarios sigue manteniéndose en la ilegalidad.

3.1 Tenencia de la tierra

3.1.1 Régimen de la propiedad de la tierra

El problema es concreto desde el punto de vista jurídico y del desarrollo comunitario. El mismo está enfocado a los trámites que las familias del asentamiento El Esfuerzo, Zona 12; El Mezquital, Municipio de Villa Nueva, Departamento de Guatemala, deberán realizar para la obtención de la legalización de sus tierras.

Tomaremos como principio legal la usucapión, que “es un modo de adquirir la propiedad en virtud de la posesión ejercida durante el tiempo que la ley señala, de manera ininterrumpida, pública y pacífica” (**Artículos 620, 630, 631 y 632 del Código Civil**). Tratándose de bienes inmuebles, la posesión es por diez años.

Si actuamos en base a un concepto de la tenencia de la tierra en forma general, tendremos que en el régimen que más se caracteriza en Guatemala es el de la propiedad privada respaldada por el Estado.

Propiedad Privada. “Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos” (**Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala**).

También sociológica y jurídicamente “la concepción tradicional de la propiedad como un derecho natural y/o absoluto sobre bienes materiales ha sido ampliamente superado por el análisis de las ciencias sociales contemporáneas. Cabe distinguir, en primer lugar entre la propiedad privada de bienes divisibles y la propiedad colectiva de bienes públicos indivisibles. Aunque es más fácil afirmar un derecho

global sobre los bienes divisibles, a menudo éste se compone de varios derechos a la realización de diversas acciones“. Así la propiedad privada se entiende cómo “aquella cuyo titular es una persona física o abstracta, o si pertenece pro indiviso a alguna, de una u otra índole, con el ejercicio más completo que las leyes reconocen sobre las cosas, a menos de cesiones temporales de ciertas facultades. Es la figura contrapuesta a la propiedad colectiva” **(Osorio, Manuel. “Diccionario de ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales”. Buenos Aires, Argentina, 1981. Pág. 620 y 621).**

La legalización de la tierra, se considera un acto administrativo, mediante el cual la autoridad competente acredita la autenticidad de un documento o de una firma, atribuyéndole efectos legales a los formularios, medidas topográficas, planos de registro y procesos que los lleven en un plazo no mayor de dos años a alcanzar tan anhelado sueño.

“Dentro del contexto señalado, el marco jurídico guatemalteco contiene algunas formas que permiten acceder a la propiedad fuera de la compra-venta, pero siempre enmarcados dentro de los márgenes de la legalidad. Entre ellas, la usucapión y la titulación supletoria” **(Morán Mérida, Amanda. “Condiciones de Vida y Tenencia de la Tierra en Asentamientos Precarios de la Ciudad de Guatemala”. Guatemala, julio 2000. Pág. 100).**

La usucapión con las condiciones señaladas en la ley, da derecho al poseedor para solicitar la titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro de la Propiedad, según lo establece el artículo 633 del Código Civil.

3.2 Tramites de los expedientes para la legalización de la tierra en El Esfuerzo

3.2.1 Coordinación interinstitucional

Por falta de políticas públicas habitacionales y el incremento en el precio de la tierra, se ha agudizado el problema de acceso a la vivienda; aunado a esto la falta

de coordinación de algunas instituciones como DAHVI y FOGUAVI, dificultan la legalización del terreno, el cual es a muy largo plazo, perjudicando de esta manera a los vecinos de los asentamientos humanos precarios.

La fuerte demanda de vivienda, no es satisfecha por un conjunto de factores estructurales, propios del patrón de desarrollo excluyente e inequitativo, que se expresa en la incapacidad de absorber la migración del campo hacia la ciudad, los altos niveles de subempleo y desempleo, de pobreza y extrema pobreza, la ausencia de un adecuado y confiable sistema bancario que promueva el crédito para la vivienda y la debilidad del gasto público en vivienda.

Los habitantes de los asentamientos precarios esperan del Estado de Guatemala que éste tenga voluntad política, una voluntad que debe entenderse como “la potencia o facultad del alma que lleva a obrar o abstenerse, admitir o repeler algo, aceptación o rechazo, gana o deseo de hacer una cosa o de que otros la hagan”, y se haga uso de la política, que es la “ciencia y arte de gobernar, que trata de la organización y administración de un Estado en sus asuntos interiores y exteriores. Manera de conducir un asunto para alcanzar un fin determinado” (**Osorio, Manuel. “Diccionario de ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales”. Buenos Aires, Argentina, 1981. Pág. 788).**

CAPÍTULO 4

PROPUESTA PARA LA AGILIZACIÓN DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

Para alcanzar sus objetivos los habitantes deben estar organizados. Para ello es necesario la orientación del profesional de Trabajo Social quien debe indicar la forma de determinar y establecer las estructuras, procedimientos y recursos que son necesarios y apropiados para llevar a cabo el curso de acción seleccionado, en función del logro de determinados objetivos. Asimismo, configurada racionalmente la organización, al menos en sus intenciones, debe procurar obtener un resultado determinado de acuerdo con fines y objetivos, utilizando determinados métodos de trabajo y determinados recursos.

4.1. Organización Comunitaria

4.1.1 Participación del Trabajador Social

El Trabajador Social es el que lleva a cabo una actividad actuando sobre algún aspecto de la realidad social, para transformar las condiciones sociales de un individuo, grupo o comunidad.

Es aquí donde precisamente encontramos las funciones del Trabajador Social, como orientador, según sus principios y objetivos, su acción va dirigida hacia las comunidades por medio de la organización y movilización que conlleva a una concientización de la tenencia de la tierra, indispensable para mejorar su calidad de vida.

El Trabajador Social puede elegir los procedimientos de trabajo bajo un criterio profesional y técnico que se ajusten al nivel cultural de las personas para que su mensaje sea comprendido. Sus estrategias contemplan la participación activa de los comunitarios en el conocimiento de su problemática, con la finalidad de que ellos accionen por sí mismos en su solución.

Es función de la Universidad de San Carlos a través de la Escuela de Trabajo Social contribuir a hacer un análisis para explicar las causas de problemáticas como la de El Esfuerzo, El Mezquital, zona 12. Sobre todo plantear posibles alternativas, lo cual constituye también una de las metas de este trabajo de investigación. Por otro lado, este estudio busca dar una visión integral del momento histórico, situación jurídica y condiciones de vida del asentamiento El Esfuerzo, así como proponer algunas acciones de corto plazo que ayuden a encontrar una salida a la problemática de la legalización de la tierra a nivel del área metropolitana.

Como Trabajadora social y para poder resolver el problema objeto de estudio se recomienda implementar la organización comunitaria en forma ascendente a partir de un comité, procurando alcanzar el ideal de formar una asociación, representadas ambas por una junta directiva.

4.1.2 Junta Directiva

La organización es un instrumento que es necesario realizar para alcanzar un objetivo formado por unidades o grupos de personas a los cuales se les asignan responsabilidades específicas, autoridad, comunicación. También se puede decir que es una expresión equivalente al desarrollo de la comunidad, así mismo ayuda a la gente a responder a sus necesidades comunes y resolver por la acción conjunta; al mismo tiempo nos permite alcanzar los fines específicos de la vida en sociedad. Esto indica que debemos unirnos, participar, trabajando todos juntos a favor de todos. Así mismo necesitamos aprender a respetar nuestras diferencias sobre ellas dándonos las manos. **A MAYOR ORGANIZACIÓN MAYOR DESARROLLO.** Esto nos permite realizar lo que queremos mejorar así como nuestra vida y la de toda la comunidad.

La Junta Directiva debe estar integrada por un Presidente, Vicepresidente, Secretario (a), Tesorero (a) y tres Vocales, los cuales serán electos ya sea por planilla o por puesto, convocando a la Asamblea General de Vecinos, integrada por lo menos con el 60% de la población.

Luego de la invasión, las familias que permanecieron viviendo en el asentamiento El Esfuerzo, a la necesidad de legalización de la tenencia de los terrenos, se sumaron otras necesidades urgentes como la solución al problema del agua potable, transporte, construcción mínima, etc. La búsqueda de solución a estos problemas básicos, generó un proceso de organización comunitaria entre los nuevos vecinos y se expresa a través del surgimiento de una organización formal, a la que se integran las juntas directivas de cada asentamiento que conforman la Península de El Mezquital, esta es la Asociación de Asentamientos Unidos. Otras gestiones realizadas por la organización comunitaria, estuvieron encaminadas a llevar a cabo un proceso de reordenamiento urbano en todo El Mezquital.

4.1.3 Comité

El primer paso consiste en organizar un pequeño grupo de personas encargadas de las funciones ejecutivas, para realizar uno o más proyectos en beneficio de la comunidad.

El Comité es la comisión de personas, generalmente elegidas en asamblea y que negocian determinados asuntos a nombre de la población. Las actividades que emprendan deben tener como objetivo satisfacer las necesidades fundamentales de la comunidad, enfocado hacia la elaboración de programas y de fines mutuos. El cambio de la actitud de la población es tan importante como los logros materiales de los proyectos de desarrollo, consiguiendo con ello una mayor o mejor participación de la población en asuntos locales. La identificación, el estímulo y la formación de dirigentes locales debe constituir un objetivo especial en todo Comité.

4.1.4 Asociación

La asociación se constituye por medio de un acta, donde suelen integrarse los estatutos que la regulan, en los que han de constar, cuando menos, las siguientes especificaciones: denominación, fines que se propone cumplir, domicilio, ámbito territorial de acción previsto, órganos directivos y forma de administración, procedimiento de admisión y pérdida de la calidad de socio, derechos y deberes de

los socios, patrimonio fundacional, recursos económicos previstos, límites del presupuesto anual y aplicación que haya de darse al patrimonio en caso de disolución.

La asociación se rige por sus propios estatutos y por los acuerdos adoptados con validez por su asamblea general y los órganos directivos dentro de la esfera de su respectiva competencia.

La asamblea general es el órgano supremo de la asociación. Integrada por todos los socios, adopta sus acuerdos por mayoría y cuando menos ha de ser convocada una vez al año, para la aprobación de las cuentas y el presupuesto de la asociación.

El presidente es responsable de representar a la asociación y, salvo que los estatutos señalen otra cosa, actúa en su nombre y debe ejecutar los acuerdos adoptados por la Asamblea General o la Junta Directiva.

La asociación, además de poseer capacidad jurídica, tiene capacidad de obrar, pudiendo adquirir bienes, contraer obligaciones y ejercitar acciones. Del cumplimiento de las obligaciones contraídas responde la asociación, con sus bienes presentes y futuros, y no los componentes de la misma.

4.2. Formación de los expedientes socio-económicos para la legalización de la tierra en El Esfuerzo

4.2.1 Documentos personales del solicitante

Para proceder a legalizar un inmueble adjudicado a cada familia del asentamiento El Esfuerzo, es necesario en la actualidad integrar el estudio socio-económico con la solicitud designada a la autoridad a quien se dirija, cumpliendo como mínimo con los aspectos enunciados en el artículo 5 del reglamento de la Ley de adjudicación de bienes inmuebles propiedad del Estado, el gobierno o la nación, a favor de familias en situación de pobreza y extrema pobreza, Decreto Número 84-2002 de El Congreso de la República de Guatemala, Acuerdo Gubernativo Número 367-2003; y

acompañar los requisitos solicitados en el artículo 6 de dicha ley para lo cual deberán presentarse los siguientes documentos:

- a) Fotocopia autenticada de la cédula de vecindad;
- b) Certificación reciente de la partida de nacimiento del solicitante, y de los que integran el grupo familiar;
- c) Certificación de la partida de matrimonio o de la unión de hecho declarada;
- d) Fotocopia autenticada de la cédula de vecindad de las hijas e hijos mayores de edad, incluidos para formar el núcleo familiar y que se integran con derecho al mismo patrimonio familiar;
- e) Certificación reciente de la partida de nacimiento de las hijas e hijos menores de edad, quienes deben de ser integrados con derecho al mismo patrimonio familiar;
- f) Si es madre o padre soltero manifestar dicho estado, indicando el número de hijos bajo su patria potestad, guarda o custodia;
- g) Constancia de carencia de bienes extendida por la Dirección General de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas, del solicitante y de los que integran el núcleo familiar;
- h) Presentar declaración jurada prestada por el interesado ante notario, en la que conste:
 - 1. Que no posee bienes inmuebles y que no es propietario de bienes inmuebles;
 - 2. Número de hijos procreados, quiénes son mayores y menores de edad y si los referidos hijos son los mismos a incluirse dentro del patrimonio familiar;
 - 3. Si es su cónyuge o su conviviente la persona que ha incluido dentro del patrimonio familiar, en caso de ser su conviviente, tiempo que llevan de convivir juntos, si las hijas e hijos procreados con éste, son los que están incluidos como su núcleo familiar en la solicitud de adjudicación;
 - 4. Si es madre o padre soltero manifestar dicho estado, indicando el número de hijos bajo su patria potestad, guarda y custodia.
- i) Adjuntar plano referencial de la fracción a desmembrar elaborado y firmado por el interesado o un tercero aunque no sea experto.

El plano general de la finca a fraccionarse y el de la fracción a adjudicarse deberá ser elaborado por la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, y deberá contener como mínimo los datos solicitados en el artículo 7.

4.2.2 Formularios

Todos los formularios deberán ser llenados declarando bajo juramento, ante la Dirección de Bienes del Estado, que los datos consignados son verídicos y quedan sujetos a comprobación posterior, y que obligan en los términos del Código Penal que en su artículo 459 literalmente dice: “Comete perjurio, quien ante autoridad competente, jurare decir la verdad y faltare a ella con malicia. El responsable de este delito será sancionado con prisión de seis meses a tres años y multa de cincuenta a un mil quetzales”. Aceptando que de comprobarse la falsedad de los datos consignados perderá, sin responsabilidad alguna para la Dirección de Bienes del Estado, los derechos que pudieran corresponderle como beneficiario con base en estas declaraciones.

4.2.3 Informe social

El Trabajador Social es el profesional responsable de la elaboración del informe que basado en el estudio socio-económico y los formularios utilizados, contribuyan a la introducción de cambios de mentalidad, actitud y comportamiento en los individuos, grupos y comunidades que le faciliten descubrir, analizar e interpretar en forma objetiva las causas que generan su desarrollo. El informe social debe ser el resultado de las planificaciones con equipos multidisciplinarios encargados de la gestión del avalúo de la tenencia de la tierra y faciliten el acercamiento a los niveles de decisión.

La Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas efectuará estudio socioeconómico a los interesados, el cual se debe verificar mediante visitas en el lote de terreno solicitado, teniendo como objeto establecer el promedio del ingreso mensual del grupo familiar, comprobando en el mismo que la vocación del

inmueble sea para construcción de vivienda y permita garantizar la salud, seguridad y bienestar de las familias beneficiadas.

Para que el terreno solicitado pueda ser objeto de adjudicación, debe reunir condiciones geológicas y topográficas para la construcción de vivienda, para lo cual se deberán realizar las investigaciones de campo correspondientes para verificar tales extremos, debiendo emitir dictamen técnico favorable para la prosecución del trámite respectivo y estar adjunto al informe social correspondiente.

4.3. Manual de Adjudicación

4.3.1 Normas y procedimientos administrativos

La Ley de adjudicación de bienes inmuebles propiedad del Estado, el gobierno o la nación, a favor de familias en situación de pobreza y extrema pobreza, Decreto Número 84-2002 de El Congreso de la República de Guatemala, Acuerdo Gubernativo Número 367-2003, describe las normas y procedimientos administrativos a seguir, en los siguientes artículos:

Artículo 1. Adjudicación. Se autoriza la adjudicación y venta de fincas o fracciones de fincas urbanas o rurales inscritas en los Registros de la Propiedad a nombre del Estado, el Gobierno o la Nación, que estén ocupadas por familias en situación de pobreza o extrema pobreza, lo cual debe determinarse a través del estudio socioeconómico respectivo, siempre que las mismas sean destinadas exclusivamente para vivienda, y se cumpla con lo que establecen los artículos 4 y 6 de esta Ley.

Artículo 2. Competencia. Cuando el inmueble de que se trate sea propiedad del Estado, el Gobierno o la Nación, corresponde a la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, recibir y tramitar las solicitudes, recabar las certificaciones necesarias del Registro de la Propiedad, elaborar el plano o polígono general del inmueble a fraccionar y el plano por cada fracción a adjudicar, realizar

todo el proceso administrativo derivado de esta Ley, hasta que todo quede en estado de emitirse la resolución ministerial que resuelva la solicitud y, en su caso, mande a otorgar la escritura traslativa de dominio conforme lo indica esta Ley o el título de propiedad el cual debe ser firmado por el Presidente de la República.

Todo trámite ante la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas relacionado con bienes inmuebles es personal.

Artículo 3. Ingresos que se reciban. Los ingresos que se reciban de la adjudicación o venta de estas fincas o fracciones de fincas, se destinarán para financiar programas de vivienda de familias en situación de pobreza o extrema pobreza.

Artículo 4. Inmuebles para la adjudicación. El Organismo Ejecutivo deberá emitir inmediatamente un Acuerdo Gubernativo, mediante el cual detalle las fincas del Estado, el Gobierno o de la Nación, que deben ser objeto de venta y adjudicación conforme lo prescrito en la presente Ley.

El Reglamento de la Ley contiene normas que crean y regulan los procedimientos de adjudicación de bienes inmuebles propiedad del Estado, el Gobierno o la Nación, a favor de familias en situación de pobreza y extrema pobreza.

4.3.2 Sujetos de adjudicación

Artículo 5. Beneficiados. Se beneficiará a toda persona o grupo familiar que demuestre:

1. Que ha ocupado el inmueble en forma pacífica, pública, de buena fe, por un período no menor de tres años contados antes de la vigencia de este Ley;
2. Ser guatemalteco por nacimiento;
3. Que no posee ni es propietario de otro inmueble alguno.

Los casos no previstos en la Ley o en su Reglamento, serán resueltos por la Dirección, observándose supletoriamente las disposiciones del Derecho Civil, en lo que fuere aplicable.

4.3.3 Limitaciones para las adjudicaciones

No se podrá adjudicar más de una solución habitacional a los componentes de un mismo grupo familiar, salvo que alguno de los integrantes del grupo familiar hubiese conformado su hogar contrayendo matrimonio o renuncia al proyecto en donde estuviese registrado, además se tomará muy en cuenta la responsabilidad y el problema social, según el informe del Trabajador Social.

No se recibirá, ni se dará trámite a ninguna solicitud que al momento de su presentación no cumpla con la totalidad de requisitos establecidos en la Ley. Si al entregarse ésta, no se acompañare alguna de las exigencias necesarias, la Dirección le indicará a la persona solicitante aquellas que deben completar a efecto de iniciar la gestión correspondiente.

4.3.4 Obligaciones del adjudicatario y su grupo familiar

El Reglamento de la Ley de adjudicación de bienes inmuebles propiedad del Estado, el gobierno o la nación, a favor de familias en situación de pobreza y extrema pobreza, Decreto Número 84-2002 de El Congreso de la República de Guatemala, Acuerdo Gubernativo Número 367-2003; norma las obligaciones del adjudicatario y su grupo familiar.

Artículo 11. Del pago del lote adjudicado. Si el promedio de ingreso mensual del grupo familiar se encuentra dentro de los rangos establecidos en el artículo 9 de la Ley, el precio de la fracción de terreno, deberá ser cancelado por el solicitante en un solo pago.

El precio de la fracción adjudicada, podrá pagarse mediante amortizaciones mensuales en condiciones financieras favorables, únicamente en el caso que el promedio de ingresos del grupo familiar del solicitante sea superior a la tabla establecida en el artículo 9 de la Ley, situación en la que el precio del metro cuadrado se fijará según avalúo de inmueble que para el efecto practique DICABI. Dichas amortizaciones se determinarán como mínimo, de acuerdo a la siguiente tabla:

INGRESOS	MENSUALIDADES
Q. 3,000.01 a Q. 4,000.00	Q. 200.00
Q. 4,000.01 a Q. 5,000.00	Q. 300.00
Q. 5,000.01 en adelante	Q. 400.00

En ambos casos los pagos deberán efectuarse mediante depósito en el Banco de Guatemala en la cuenta del Gobierno de la República “Fondo Común-Cuenta Única Nacional”, la cual deberá identificarse en la resolución ministerial correspondiente y la Dirección llevará el control de pagos a través de las fotocopias de las boletas de depósito en referencia. Cuando los interesados hayan cancelado la totalidad del precio del terreno adjudicado en venta, la Dirección expedirá un comprobante que acredite dicha circunstancia, el cual se anexará al expediente para la prosecución del trámite correspondiente.

Otras obligaciones serán, cuando así proceda, el adjudicatario y su grupo familiar, deberá construir una vivienda digna y definitiva. La construcción de ésta deberá observar las normas municipales mínimas aplicables para su seguridad.

Los grupos familiares deberán colaborar en el cuidado, ornato y mantenimiento de las áreas comunales. Se consideran área común general, la que está construida por calles, parques, salón comunal, áreas verdes generales, postes de alumbrado eléctrico, tragantes, drenajes de aguas negras y pluviales; y área común limitada, la

formada por los pasajes, áreas aledañas al inmueble y otras del conjunto habitacional.

Los grupos familiares son responsables de la limpieza de las áreas que les corresponda, por lo que es prohibido botar basura y demás desperdicios en ellos y áreas circundantes. Los habitantes del sector deberán participar en los programas de desarrollo comunal, coordinados por el Trabajador Social.

4.3.5 Limitaciones al derecho del adjudicatario

El Reglamento de la Ley de adjudicación de bienes inmuebles propiedad del Estado, el gobierno o la nación, a favor de familias en situación de pobreza y extrema pobreza, Decreto Número 84-2002 de El Congreso de la República de Guatemala, Acuerdo Gubernativo Número 367-2003; indica algunas limitaciones del adjudicatario y su grupo familiar, si durante el proceso administrativo de adjudicación de la fracción de terreno, ocurriere algún caso fortuito.

Artículo 15. Del fallecimiento del solicitante. En caso la persona solicitante falleciera antes del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio o título de propiedad, dentro del mes siguiente de acaecido el hecho, los familiares integrados en el grupo o núcleo familiar, deberán adjuntar al expediente certificación del acta de defunción del solicitante, expedida por el Registro Civil respectivo, para continuar con el trámite a favor de las personas con derecho a suceder, según lo establecido en el artículo 14 de la Ley.

Para la continuación del trámite correspondiente, la o las personas con derecho a suceder, deben completar todos los requisitos establecidos en la Ley y en el presente Reglamento, a excepción de aquellos documentos que se encuentren contenidos en el expediente respectivo.

Artículo 16. Archivo. Se archivarán aquellos expedientes o trámites en los que los interesados dejen de accionar por más de seis meses, siempre que la Dirección haya agotado la actividad que le corresponde y lo haya notificado.

Artículo 21. Derecho adquirido. Se considera que han concluido el trámite conforme a la legislación anterior, aquellos expedientes cuyos dictámenes emitidos por la Asesoría Jurídica del Ministerio de Finanzas Públicas cuenten con el visto bueno otorgado por la Procuraduría General de la Nación, los que deberán continuar con su substanciación para la emisión del Acuerdo Gubernativo de adjudicación respectivo y posterior otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, según la ley vigente al momento de su inicio.

Aquellos expedientes que se encuentren en trámite y no cuenten con el visto bueno mencionado en el párrafo anterior, deberán ajustarse a las estipulaciones contenidas en la ley y en el respectivo Reglamento.

Además, no podrá enajenar, vender o ceder los derechos adquiridos sobre la propiedad. Por ningún concepto podrá desmembrarse, fraccionarse o dividirse el terreno adjudicado, ni los derechos sobre el mismo. No se podrá dar en arrendamiento los derechos y por consiguiente, no se podrá dar al inmueble un destino diferente del de habitación.

CONCLUSIONES

1. Las condiciones de falta de servicios, deficiente vivienda y en general el empobrecimiento de los pobladores de los asentamientos precarios del Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala, nos muestra claramente que la falta de políticas de vivienda y la falta de equidad en la distribución de la riqueza que afecta al país no sólo impactan negativamente en las condiciones de vida de los sectores sociales más excluidos, sino se encuentran estrechamente vinculadas con las desiguales características territoriales y espaciales de nuestro país.
2. La magnitud de este fenómeno en el Área Metropolitana de la ciudad de Guatemala, en donde el 33% de la población subsiste en la ciudad en áreas precarias, no puede ser vista sin preocupación. Ante la falta de acceso a la tierra a través del mercado inmobiliario, persisten las acciones de ocupación de tierras privadas y estatales. Por ello el estudio de la tierra urbana, su acceso, tenencia y uso, son cuestiones cruciales para entender y explicar los procesos de segregación en nuestras ciudades.
3. La concentración de fuentes de trabajo en las áreas urbanas, principalmente en el área metropolitana de Guatemala, influye para que las familias del interior del país migren para buscar mejores condiciones de vida. Pero se encuentran con altos precios en los productos de la canasta básica, falta de vivienda popular, altos alquileres etc., toda esta problemática aunada a la falta de empleo o salarios muy bajos, hace que las familias busquen alternativas de vida, tales como la invasión de terrenos públicos o privados para vivienda, así es el caso del asentamiento El Esfuerzo, en donde la mayoría de familias invadieron el lugar desde hace 20 años.
4. Se pudo constatar a través de la investigación de campo, que las familias que tienen más tiempo de habitar el asentamiento el Esfuerzo y han trabajado organizadamente han logrado la legalización del lote o han hecho gestiones para

legalizar, ello les ha dado seguridad para poder invertir y mejorar las condiciones de sus viviendas.

5. Es importante promover una reforma legal que establezca un marco jurídico seguro que simplifique los procedimientos de titulación y registro del derecho de propiedad y demás derechos reales, así como los trámites y procedimientos administrativos y judiciales.
6. Según los Acuerdos de Paz se debe eliminar cualquier forma de discriminación de hecho o legal contra la mujer en cuanto a facilitar el acceso a la tierra y a la vivienda.

RECOMENDACIONES

1. Es importante la creación de proyectos de trabajo autosostenibles en el área rural del país con el fin de desconcentrar y frenar en alguna medida la migración de las familias a las áreas urbanas principalmente a la metropolitana que ya está sobre poblada y además se asientan en lugares de alto riesgo.
2. Es importante la promulgación de reformas legales que hagan viables las instituciones y mecanismos institucionales, para la legalización de las tierras que no estén en alto riesgo y cuyos ocupantes tengan más de 10 años de vivir en ellas.
3. Revisar la legislación vigente para asegurar que no contiene preceptos discriminatorios que obstaculicen el acceso de las mujeres a la propiedad de la tierra.
4. Los asentamientos precarios deben orientarse en una forma técnica, participando en la tarea un equipo multidisciplinario con el cual también se encuentren colaborando las autoridades y los líderes comunales.
5. Los técnicos que participen en tareas de este tipo deben conocer los principios fundamentales del Trabajo Social, para alcanzar en forma positiva la solución para esta clase de problemas.
6. Debe excluirse la política partidista en la búsqueda de soluciones a la tenencia de la tierra, porque ésta únicamente instrumentaliza a las personas para alcanzar fines de tipo personal.

BIBLIOGRAFÍA

- Alday, María Angélica; Bratti, Norma L. Ramljak de; y Nicolini, Graciela M. *“El Trabajo Social en el Servicio de Justicia”*. Editorial Espacio. Buenos Aires, Argentina 2001. 227 Pág.
- Ander-Egg, Ezequiel. *“Diccionario del Trabajo Social”*. 2ª. Edición. Editorial LUMEN. Buenos Aires, Argentina 1995. 638 Pág.
- “Caracterización de las áreas precarias en la Ciudad de Guatemala”*. UNICEF, SEGEPLAN y CRITERIO. Guatemala 1991. 210 Pág.
- Ciencia y Tecnología para Guatemala – CITGUA. *“Asentamientos Precarios y Pobladores en Guatemala”*. Guatemala, julio 1991. 85 Pág.
- “Código Civil”*. Editorial Piedra Santa. Guatemala, Guatemala 1999. Artículos 620, 630, 631 y 632.
- “Compendio de los talleres realizados por el área”*. Área de formación profesional específica de Trabajo Social. USAC. Guatemala, marzo 1999. 80 Pág.
- “Constitución Política de la República de Guatemala”*. Decretada por la Asamblea Nacional Constituyente el 31 de Mayo de 1985. Editorial Piedra Santa. Guatemala, Guatemala 1999. 131 Pág.
- “Las Organizaciones Sociales en Guatemala”*. Asociación para el Avance de las Ciencias Sociales en Guatemala. Guatemala, 1997. 137 Pág.
- “Ley de adjudicación de bienes inmuebles propiedad del Estado, el Gobierno o la Nación, a favor de familias en situación de pobreza y extrema pobreza”*. Decreto Número 84-2002 de El Congreso de la República de Guatemala.

Y su Reglamento, Acuerdo Gubernativo Número 367-2003 del Ministerio de Finanzas Públicas.

Monzón García, Samuel Alfredo. *“Introducción al proceso de la investigación científica”*. Editorial TUCUR. Guatemala, Guatemala 1993. 189 Pág.

Morán Mérida, Amanda. *“Condiciones de vida y tenencia de la tierra en asentamientos precarios de la ciudad de Guatemala”*. 2ª. Edición. Ediciones CEUR-USAC. Guatemala, julio 2,000. 176 Pág.

Noriega Castillo, Carlos F. *“Metodología de la investigación”*. USAC. Guatemala, octubre 2001. 34 Pág.

Osorio, Manuel. *“Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales”*. Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires, Argentina, 1981. 797 Pág.

Polanco Sagastume, Mara Luz. *“Dinámica de las condiciones de vida urbana”*, CENDEP. Guatemala 1998. 118 Pág.

“Programa de Urbanización del Mezquital”. PROUME. Guatemala, Junio 1994. 57 Pág.

Quesada Saldaña, Flavio. *“Invasiones de Terrenos en la Ciudad de Guatemala”*. CEUR-USAC. Guatemala 1985. 17 Pág.

“Seminario: pensemos la ciudad. El Mezquital: Origen-situación actual, ¿perspectivas?” CEUR-USAC. Guatemala 1988. 52 Pág.

Torres, Cristóbal. *“Diccionario de Sociología - Ciencias Sociales”*. Editorial Alianza. Madrid, España, 1998. 895 Pág.

ANEXOS

Boleta No. _____
Fecha _____

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
ESCUELA DE TRABAJO SOCIAL
ASENTAMIENTO EL ESFUERZO, EL MEZQUITAL, ZONA 12.
VILLA NUEVA, GUATEMALA.

GUIA DE OBSERVACION

Ubicación de la comunidad: _____

Tipo construcción viviendas: _____

Actitudes de las personas hacia la legalización de la tierra: _____

Actitud de las personas en el mejoramiento de su condición de vida: _____

Trabajo de cooperación y ayuda mutua en la comunidad: _____

Solidaridad entre los vecinos: _____

Actitudes de las personas hacia el Trabajador Social: _____

Trabajo realizado por las ONGS en la comunidad: _____

Observaciones Generales: _____

Boleta No. _____
Fecha _____

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
ESCUELA DE TRABAJO SOCIAL
ASENTAMIENTO EL ESFUERZO, EL MEZQUITAL, ZONA 12.
VILLA NUEVA, GUATEMALA.

GUIA DE ENTREVISTA

Qué es para usted la legalización de tierras: _____

Cree usted que es importante que estén legalizados sus terrenos: Si _____ No _____

Porque _____

Qué instituciones conoce que apoyan la legalización de la tierra: _____

Cómo le ha parecido el apoyo institucional: Bueno _____ Regular _____ Deficiente: _____

Porque _____

Cuenta usted con algún documento legal de su lote: Si _____ No _____

Cuál _____

Cree usted que es importante estar organizados para lograr la legalización de sus terrenos: Si _____ No _____

Porque _____

Cómo ha realizado sus trámites de legalización: Individual _____ Colectivamente _____

Cuáles han sido los problemas que han afrontado durante la gestiones de la legalización de la tierra: _____

Conoce usted a los Trabajadores Sociales de las instituciones a donde ha realizado trámites para la legalización de sus tierras: Si _____ No _____

Cree usted que ha sido bien orientado por el Trabajador Social, en las instituciones:

Si _____ No _____

Sabe usted cual debe de ser el Trabajo, que debe de realizar el Trabajador Social:

Si _____ No _____

Boleta No. _____

Fecha _____

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
ESCUELA DE TRABAJO SOCIAL
ASENTAMIENTO EL ESFUERZO, EL MEZQUITAL, ZONA 12.
VILLA NUEVA, GUATEMALA.

I. DIRECCIÓN: _____

II. DATOS GENERALES DEL JEFE DE FAMILIA:

Nombre _____ Edad _____

Nodecédula _____ Extendida _____

Lugar de nacimiento _____ Estado Civil: _____

Escolaridad _____ Profesión u oficio _____

III. DATOS DEL GRUPO FAMILIAR (HIJOS Y /O PARIENTES):

No.	NOMBRE	SEXO		PARENTESCO	EDAD	ESCOL.	OCUPAC.	INGRES.
		M	F					
01								
02								
03								
04								
05								
06								
07								
08								
09								
10								

Total de personas en el grupo familiar: _____

Total ingresos: Q. _____

IV. DATOS HISTORICOS:

Donde vivían antes: _____

Motivo por el que se fueron a vivir a El Esfuerzo: _____

_____ Tiempo de habitar en El Esfuerzo: _____

Forma de adquirirlo la propiedad: Invasión _____ Compra-Venta _____ Cesión de derechos _____

V. DATOS DEL INMUEBLE:

Dimensiones del terreno: Frente: _____ mts. Fondo: _____ mts.

Tipo de construcción: Formal _____ Informal _____ No. de Ambientes _____

Materiales utilizados en la construcción:

Paredes: Block _____ Lamina _____ Madera _____ Otros _____

Piso: Tierra _____ Torta Cemento _____ Ladrillo _____ Otros _____

Techo: Lamina _____ Terraza _____ Duralita _____ Otros _____

SERVICIOS BÁSICOS:

A. Agua potable	si _____	no _____
B. Drenajes	si _____	no _____
C. Energía eléctrica	si _____	no _____
D. Extracción de basura	si _____	no _____
E. Alumbrado público	si _____	no _____
F. Teléfono	si _____	no _____
G. Otros	_____	

VIII. SITUACIÓN LEGAL DE LA TIERRA:

Posee algún documento legal sobre la tierra: si _____ no _____ cual _____

Considera importante la legalización de la tierra: si _____ no _____ porque _____

Qué instituciones conoce para la legalización de la tierra: _____

Como realizó el tramite: Individual _____ Colectivo _____

Como considera la atención de las instituciones en relación a su atención, horario y accesibilidad: Buena _____ Regular _____ Deficiente _____

VIII. ORGANIZACIÓN COMUNITARIA

A. Conoce a la Junta Directiva del Comité:	si _____	no _____
B. Le gustaría participar en la misma:	si _____	no _____
C. Lo ha apoyado la Junta Directiva en sus trámites:	si _____	no _____
D. Considera que la organización facilite los trámites:	si _____	no _____
E. Como le ha parecido el trabajo realizado:	Bueno _____ Regular _____ Deficiente _____	

IX. PROBLEMAS PRIORITARIOS A NIVEL COMUNAL:

X. OBSERVACIONES

NOMBRE DEL INVESTIGADOR _____

